

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom 06.12.2011

Seite 1 von 6

Gliederung der Abwägung

- 1. Allgemeine Hinweise**
- 2. Denkmalschutz**
- 3. Einzelhandel, Auswirkungen auf übergeordnete Planungen**
- 4. Umweltbelange**
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Niederschlagswasser
- 5. Werbeanlagen**
- 6. Geltungsbereich**

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 06.12.2011

Seite 2 von 6

1. Allgemeine Hinweise

Es wurden Hinweise gegeben und Anregungen vorgetragen, die keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes betreffen und deshalb zur Kenntnis genommen werden. Vielfach obliegen die Aspekte der weiteren Regelung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

In zahlreichen Stellungnahmen wurden Anregungen vorgetragen, welche bereits bei der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden und somit keiner weiteren Abwägung bedürfen.

Die vorliegenden Abwägungsvorschläge beziehen sich somit nur auf abwägungsrelevante Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung.

2. Denkmalschutzrechtliche BelangeVorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass der Schutz der denkmalgeschützten Bebauung Großenhainer Straße 115 und 117 wünschenswert sei durch abschirmende Begrünungen oder Baumpflanzungen, die Verlegung der 3 Kfz-Stellplätze westlich der Großenhainer Straße 117 an nordwestlichen Fahrbahnrand sowie die Verlegung der Werbetafel auf die andere Seite der Ausfahrt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Dem Vorschlag, die Stellplätze zu verlegen wird gefolgt, den weiteren Vorschlägen wird nicht gefolgt.

Die drei Parkplätze werden an den nordwestlichen Fahrbahnrand südwestlich der bereits bestehenden drei Parkplätze verlegt und ein Pflanzbereich in direkter Nachbarschaft zum Flurstück 418 d des denkmalgeschützten Gebäudes, Großenhainer Straße 117, eingeordnet. Dies führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und einer besseren Würdigung des Einzeldenkmals. Die vorgeschlagene Pflanzung abschirmender Gehölze in Nähe der Grundstücksgrenze würde mit deren Kronen- und Wurzelwachstum möglicherweise schädigend auf das Grundstück mit dem Haus Nr. 117 wirken und nachbarschaftsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht erzeugen. Baumpflanzungen sind aufgrund der ca. 3.50 m breiten zu begrünenden Fläche nicht sinnvoll. Im Entwurf zum Satzungsbeschluss ist an dieser Stelle ein Pflanzbereich mit Strauchpflanzungen an Stelle der Kfz-Stellplätze (Entwurf der Offenlage) eingeplant. Der Übergang von der Einfahrt zum Einkaufszentrum und denkmalgeschützten Gebäude der Großenhainer Straße 117 wird somit verträglicher gestaltet.

Durch eine Verlegung der Werbestele auf die zu begrünende Fläche nordwestlich der Fahrbahnseite würde diese für den von Nordwest kommenden Verkehr, nicht bzw. zu spät sichtbar. Die angestrebte Orientierung und die Funktion, den Verkehr an dieser Stelle sicher von der Großenhainer Straße auf das Grundstück zu leiten, wäre für die Hauptstraßeneinfahrt nicht mehr gegeben. Die Werbestele kann 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden, ohne das Einzeldenkmal Großenhainer Straße 117 in seinem Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 06.12.2011

Seite 3 von 6

3. Einzelhandel, Auswirkungen auf übergeordnete PlanungenVorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass durch das Vorhaben eine Überversorgung im Bereich des wohnnahen Zentrums (WZ) Trachenberger Platz erwartet und somit eine Beeinträchtigung umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten ist. Der Einzelhandelsbestand im Bereich Lebensmittel im Einzugsbereich des WZ Trachenberger Platz betrage 3.140 m² Verkaufsfläche (VK), nicht 1.950 m², wie in der Begründung dargestellt. Somit sei das freie, noch nicht gebundene Kaufkraftpotenzial geringer, als im Zentrenkonzept dargestellt. Die Einwohnerzahl im Einzugsbereich des WZ Trachenberger Platz sei mit ca. 9.500 zu hoch angesetzt. Es wird eine eigene Abgrenzung vorgeschlagen, wonach die Einwohnerzahl nur noch 5.100 beträgt (dies entspricht etwa den statistischen Bezirke 252 und 254). Demnach reduziere sich auch hier das freie, für das Vorhaben zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial. Der B-Planentwurf stehe damit im Widerspruch zu Ziel 6.2.4 des Landesentwicklungsplanes, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen soll.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Den Zielen des Zentrenkonzeptes und des Landesentwicklungsplans wird mit der Planung nicht widersprochen. Eine Änderung des Plans ist nicht erforderlich.

Die der Planung zu Grunde liegende Ermittlung der Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Wohnnahen Zentrums (WZ) Trachenberger Platz stützt sich auf die Abgrenzung der Einzugsgebiete, wie sie in Anlage 5 des 2007 beschlossenen Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen wurde. Grundlage für die Abgrenzung dieses sogenannten Kerneinzugsgebietes ist eine Entfernung von 1.000 m, also die noch zumutbare Entfernung zu Fuß. Für eine Abweichung von der im Zentrenkonzept gewählten Methodik gibt es keinen ersichtlichen Anlass.

Der Einzugsbereich umfasst demnach neben den Einwohnern der von der IHK vorgeschlagenen statistischen Bezirke 252 und 254 auch die Einwohner von Teilen der Bezirke 251, 255, 257. In diesem Gebiet leben insgesamt etwa 9.500 Einwohner. Folglich ist die vorhandene, für das WZ Trachenberger Platz relevante Kaufkraft entsprechend größer.

Von der im Einzugsgebiet insgesamt vorhandenen Kaufkraft im Bereich Lebensmittel in Höhe von **16,8 Mio. €** pro Jahr (Basis: 1.790 € pro Einwohner und Jahr; GfK, 2010) sind im vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel im gesamten Einzugsgebiet etwa **13,2 Mio. €** gebunden, davon etwa **8,5 Mio. €** im WZ Trachenberger Platz. Dieser Wert ist das Ergebnis der Addition zuvor nach Betriebstypen einzeln ermittelter Werte:

Lebensmittel-Einzelhandel im gesamten Einzugsgebiet:

Betriebstyp	Verkaufsfläche (VK)	Spezifische jährliche Umsatzleistung*	Jährliche Kaufkraftbindung
Discounter	1.600 m ²	4.900 €/m ²	7,8 Mio. €
Großfl. Supermarkt	900 m ²	4.000 €/m ²	3,6 Mio. €
Sonst. kleinteiliger Lebensmittel-EH	470 m ²	3.900 €/m ²	1,8 Mio. €
Summe			13,2 Mio. €

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 06.12.2011

Seite 4 von 6

davon Lebensmittel-EH im WZ Trachenberger Platz:

Betriebstyp	Verkaufsfläche(VK)	Spezifische jährliche Umsatzleistung*	Jährliche Kaufkraftbindung
Discounter	750 m ²	4.900 €/m ²	3,7 Mio. €
Großfl. Supermarkt	900 m ²	4.000 €/m ²	3,6 Mio. €
Sonst. kleinteiliger Lebensmittel-EH	300 m ²	3.900 €/m ²	1,2 Mio. €
Summe			8,5 Mio. €

* Handel aktuell; 2008/2009

Damit beträgt das freie Kaufkraftpotenzial etwa **3,6 Mio. €** (16,8 Mio. € - 13,2 Mio. €). Der geplante Verbrauchermarkt bindet mit seinen 1.700 m² VK bei einer durchschnittlichen jährlichen Umsatzleistung von etwa 4.100 €/m² etwa **7,0 Mio. €**. Somit müssen rein rechnerisch ca. **3,4 Mio. €** pro Jahr umverteilt werden.

Die Untersuchung der Verträglichkeit maximaler Verkaufsflächen folgt ausschließlich städtebaulichen Erwägungen. Ziel des 2007 beschlossenen Zentrenkonzeptes der Stadt ist es, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB fordert ebenso, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere zu berücksichtigen sind. Das kann nur gelingen, wenn die Zentren die Versorgung der in ihren Einzugsbereichen lebenden Bevölkerung insbesondere mit zentrenrelevanten Gütern maßgeblich übernehmen. Derzeit befinden sich mehr als 35 % der VK im Bereich Lebensmittel des Einzugsgebietes im Umfeld des WZ Trachenberger Platz, wodurch mit jährlich etwa **4,8 Mio. €** ein beträchtlicher Teil des Umsatzes aus dem zentralen Versorgungsbereich abgezogen wird. Ziel ist es demnach, dieses derzeit nach außen abfließende Kaufkraftpotenzial im WZ zu binden. Dabei wird von einer Umverteilung des Kaufkraftpotenzials zu Gunsten des WZ Trachenberger Platz ausgegangen. Einrichtungen im Umfeld des WZ besitzen keinen städtebaulich motivierten und gesetzlich verankerten Schutz vor Umsatzumverteilungen durch Wettbewerb. Andernfalls würde durch eine von der Stadt vorgegebene zu starke Reglementierung des Vorhabens unzulässig in den Wettbewerb eingegriffen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben seinen jährlichen Umsatz im Bereich Lebensmittel in Höhe von etwa 7 Mio. € durch Abschöpfung noch nicht gebundener Kaufkraft in Höhe von etwa 3,6 Mio. € und Umsatzumverteilung aus dem Umfeld in Höhe von etwa 3,4 Mio. € erreichen kann. Städtebaulich relevante, schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere das WZ Wilder Mann und das Ortsteilzentrum Leipziger-/Oschatzer Straße sind somit nicht zu erwarten.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 06.12.2011

Seite 5 von 6

4. Umweltbelange**4.1 Lärmbelastung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass unzulässige Lärmbelästigungen an den Wohngebäuden im Nachtzeitraum zu vermeiden sind. Anlieferungen sollen vorrangig tags und die unbedingt nachts erforderlichen Anlieferungen sollen ausschließlich über die Heidestraße erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sollen im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 erfolgen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung von Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die geforderte Regelung der Ein- und Ausfahrten im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 ist aber zum Schutz der Wohnnutzung in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden und somit hinreichend gesichert.

4.2 Niederschlagswasser1. Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass keine Unterlagen zur konkreten Dimensionierung der Versickerungsanlagen vorliegen. Die Rohrigolen sind unterhalb der Aufschüttungen (mindestens 1 m über dem mittleren Grundwasserhochstand) anzuordnen, bzw. die Aufschüttungen sind in deren versickerungswirksamen Bereich auszutauschen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der 10-jährliche Bemessungsregen anzuwenden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde der Sache nach gefolgt. Es wurde eine detaillierte Fachplanung erarbeitet und an das Umweltamt übergeben. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Eine Änderung des Bebauungsplans resultiert daraus nicht.

2. Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, dass in Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades (Rigolen sollen überfahrbar gestaltet werden) und der dichten umliegenden Bebauung eine Versickerung lediglich empfohlen werden sollte. Eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal in der Heidestraße ist möglich. Mindestens sollte jedoch ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Erfordernis zur Planänderung.

Die weitestgehende Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist eine wesentliche Kompensationsmaßnahme für die mit der geplanten Bebauung bzw. Flächenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes (Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung/-neubildung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Boden weist gemäß Baugrunderkundung eine gute Versickerungseignung auf (kf Wert ca. $5 \cdot 10^{-5}$). Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal in der Heidestraße oder ein Notüberlauf wird zum derzeitigen Stand der Planungen als nicht erforderlich angesehen. Sollte die gedrosselte Ableitung dennoch in die Genehmigungs- und Ausführungsplanung Eingang finden, kann dies in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht erforderlich.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom 06.12.2011

Seite 6 von 6

5. Werbeanlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass der Begriff „grell“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist. Eine Konkretisierung bzw. Ausschluss der Farbgebung der Lichtwerbung wäre zweckmäßig.

Bewertung der Stellungnahmen

Der Anregung wird z. T. gefolgt.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „grell“ entfällt. Die bereits im B-Plan enthaltenen Festsetzungen sichern einen Grundstandard der Gestaltung der Werbeanlagen und damit der Qualität der Gestaltung. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6. Geltungsbereich

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass das Flurstück 422/2 nicht zum Geltungsbereich der Satzung gehört und die Begründung dahingehend zu korrigieren ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

In der Begründung ist der räumliche Geltungsbereich dementsprechend angepasst.